

入札時に提出する陳述書について

(お知らせ)

入札時には、入札書、住民票等のほか、陳述書も提出していただく必要があります（民事執行法 65 条の 2、民事執行規則 38 条 7 項、31 条の 2）。

入札書と共に陳述書が提出されないと、その入札は無効となります。また、陳述書の追完はできません。

陳述書の記載に不備がある場合には、入札が無効となることがありますので、記入、提出に当たっては、陳述書下欄の注意事項をよくお読みください。

なお、各陳述書の「陳述」欄にある「自己の計算において私に買受けの申出をさせようとする者は、別紙（中略）のとおりです。」は、これに該当する場合のみ、□にチェックを入れてください。□にチェックが入っているのに、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付がない場合は、その入札は無効となります。

陳述書は、神戸地方裁判所執行官室でお受け取りいただくか、BIT (<https://www.bit.courts.go.jp/>) のホーム画面右下にある「ダウンロード」にも掲載しております。

必要書類など、ご不明な点は、神戸地方裁判所執行官室（078-341-2130）までお問い合わせください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月22日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 栗 田 哲 司

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 1月 7日から 令和 8年 1月 14日まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月 20日 午前10時00分 場 所 神戸地方裁判所売却場(1階)
売却決定 期日	日 時 令和 8年 2月 10日 午後 2時00分 場 所 神戸地方裁判所第3民事部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規則33条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7年12月22日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	5, 240, 000 4, 192, 000	一括	1, 050, 000	17, 264	6, 526
1	1, 930, 000				
2	3, 310, 000				

物 件 目 録

- 1 所 在 神戸市長田区駒ヶ林町四丁目
 地 番 6 1 番
 地 目 宅地
 地 積 1 2 8 . 9 2 平方メートル

- 2 所 在 神戸市長田区駒ヶ林町四丁目 6 1 番地
 家屋 番号 1 5 5 番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 5 4 . 5 4 平方メートル
 (現況)
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 約 8 3 平方メートル
 2 階 約 6 6 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 2 6 . 4 4 平方メートル
 (現況)
 不存在
 符 号 2
 種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 16.52平方メートル

(現況)

床 面 積 約4.4平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月21日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 栗 田 哲 司

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

- ・周辺隣地との境界が不明確である。
- ・本件土地の一部は通路として利用されている。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみが簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- 1 所 在 神戸市長田区駒ヶ林町四丁目
 地 番 6 1 番
 地 目 宅地
 地 積 1 2 8 . 9 2 平方メートル

- 2 所 在 神戸市長田区駒ヶ林町四丁目 6 1 番地
 家屋 番号 1 5 5 番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 5 4 . 5 4 平方メートル
 (現況)
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 約 8 3 平方メートル
 2 階 約 6 6 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 2 6 . 4 4 平方メートル
 (現況)
 不存在
 符 号 2
 種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 16.52平方メートル

(現況)

床 面 積 約4.4平方メートル



令和7年(ケ)第76号
令和7年10月 2日受理
令和7年 10月 21日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所

執行官 平野 匡

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 神戸市長田区駒ヶ林町四丁目
 地 番 61番
 地 目 宅地
 地 積 128.92平方メートル

- 2 所 在 神戸市長田区駒ヶ林町四丁目61番地
 家屋 番号 155番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 54.54平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 26.44平方メートル
 符 号 2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 16.52平方メートル



22

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	神戸市長田区駒ヶ林町4丁目3番16号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物配置概略図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項			
建物	物件2		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載と次の点が異なる(主たる建物) ☒ 構造:木造瓦葺2階建 ☒ 床面積:1階 約83㎡ 2階 約66㎡ ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる(附属建物符号1) ☒ 滅失したものと思われる ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる(附属建物符号2) ☒ 床面積:約44㎡		
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類: ☐ ある 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件建物を居宅(空き家)として占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物配置概略図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(2枚目)

その他の事項

- 1 本件物件の形状、構造等および占有関係については、現況調査の結果および現況調査報告書添付の写真により、2枚目のとおり認めた。
- 2 本件土地（物件1）の各境界について、本件土地東角に鉋が、本件土地南角に境界標がそれぞれ敷設されており、南東隣地（地番64）との境界は当該2点を結ぶ直線である可能性が認められる（写真㉗）が、その他の境界については判然としない（写真㉘、㉙）。
- 3 本件土地の何れの境界においても、本件建物の外壁、庇、屋根、煙突、テレビアンテナ、エアコン室外機、本件土地上の植栽、置石等が越境している可能性がある（写真①、⑬、㉔、㉗、㉘、㉙）。
- 4 現況および神戸市道路台帳によると本件土地および北西隣地（地番58）の間には市道が存在するところ（写真㉚）、公図上では本件土地および北西隣地が接していることに鑑みると、同市道は両土地がそれぞれ出し合って負担しているか、一方の土地が負担している可能性がある。地積測量図等の資料が存在しないため本件土地の負担の有無は不明であり、本件土地の負担があるとしてもその幅、長さおよび面積等は不明である。
- 5 本件建物（主である建物、附属建物符号2）の床、柱、建具、内壁、天井、屋根および外壁等において、著しい朽廃が認められる。建具は開閉が困難なほどに傷んでいるほか、一部の窓ガラスが損壊しているため風雨が屋内に浸入している可能性がある。
- 6 主である建物には家具、家電、仏壇、位牌、書類、衣類等の大量の動産が残置されており、本件土地には著しく繁茂した植栽の他、自転車や庭石等が残置されている。
- 7 附属建物（符号2）の玄関脇に階段があるところ、2階は存在しないため、階段の天井が建材で塞がれている（写真㉛）。
- 8 附属建物（符号2）の台所に井戸が設けられており（写真㉜）、数メートル下に水面が確認できる。
- 9 本件土地の北東に接面する市道上に電柱が設置されている（写真①）。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣住民	1 私の土地や本件土地（地番 6 1 番）に関し、境界や位置関係について、殆ど知りません。 2 本件建物の住人とも特段の交流はありませんでした。

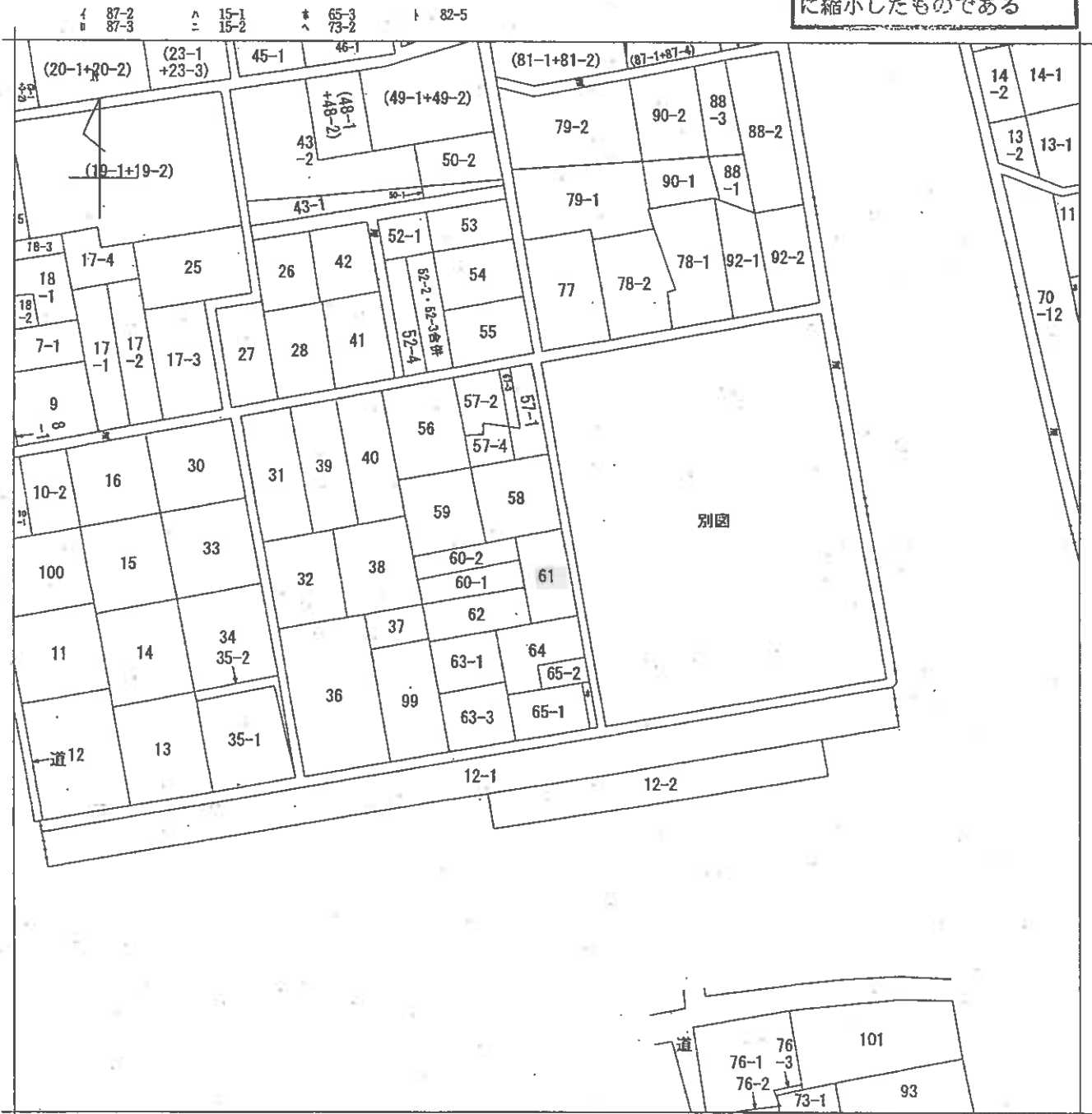
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年10月 2日 (木) 15:00-15:15	神戸地方法務局須磨出張所	■登記事項証明書および公図等取得
令和7年10月 2日 (木) 15:45-16:05	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■立入通知書および照会書(110円)投函 ■外観写真撮影
令和7年10月10日 (金) 12:55-14:20	物件所在地	■立入調査 ■評価人同行 ■写真撮影 ■近隣住民より聴取
令和7年10月10日 (金) 14:55-15:25	神戸市役所新長田合同庁舎	■固定資産台帳閲覧
令和7年10月14日 (火) 14:00-14:40	神戸地方法務局須磨出張所	■隣地の地積測量図等取得
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人および解錠技術者を同行して臨場した。 ■ 令和7年10月10日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち合わせ解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである



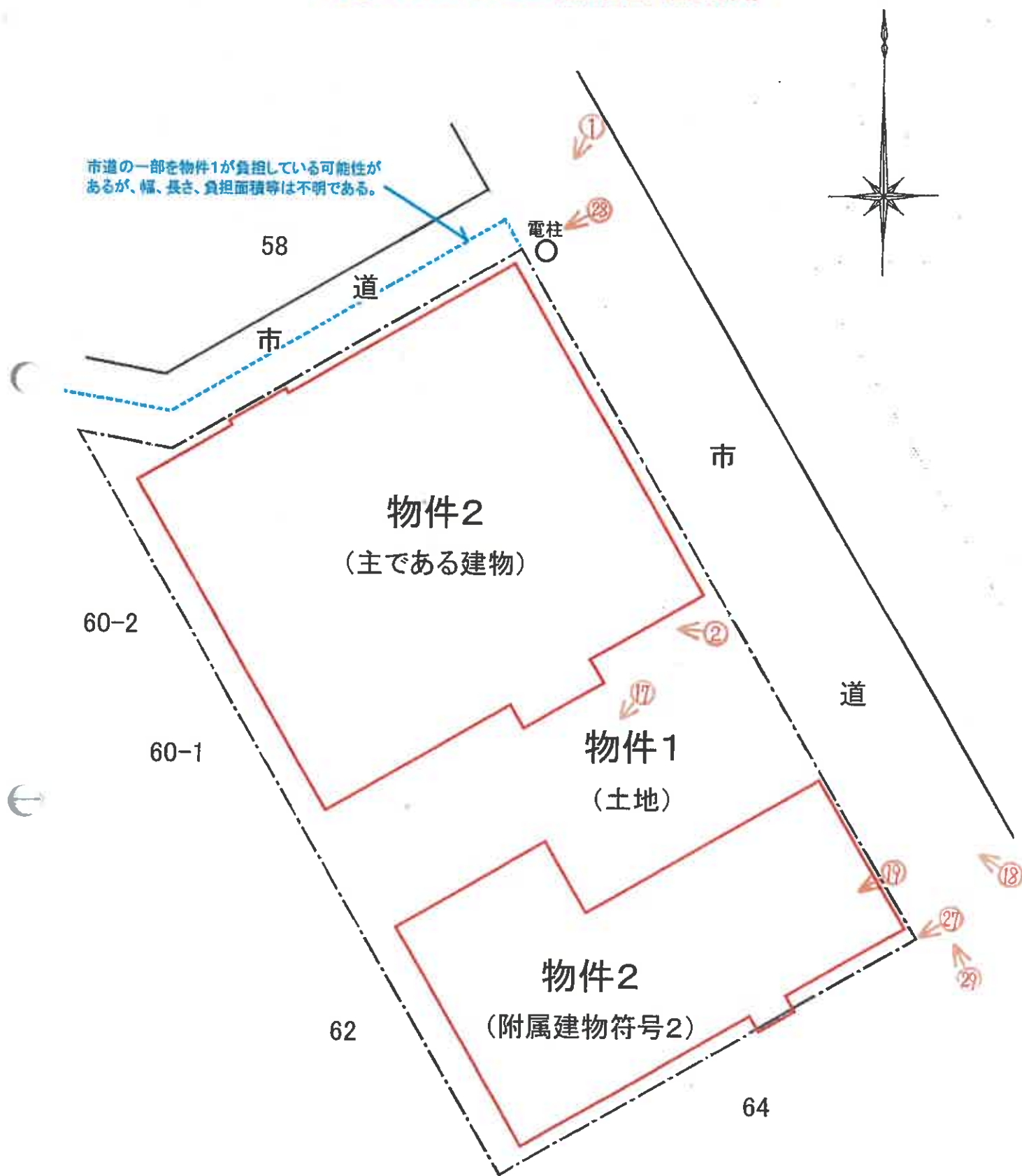
A 駒ヶ林町3丁目
B 駒ヶ林町4丁目

請求部	所在	神戸市長田区駒ヶ林町四丁目				地番	61番			
出力縮	縮尺不明	精度	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面				種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項		

請求番号: 21-1
(1/1)

土地建物配置概略図

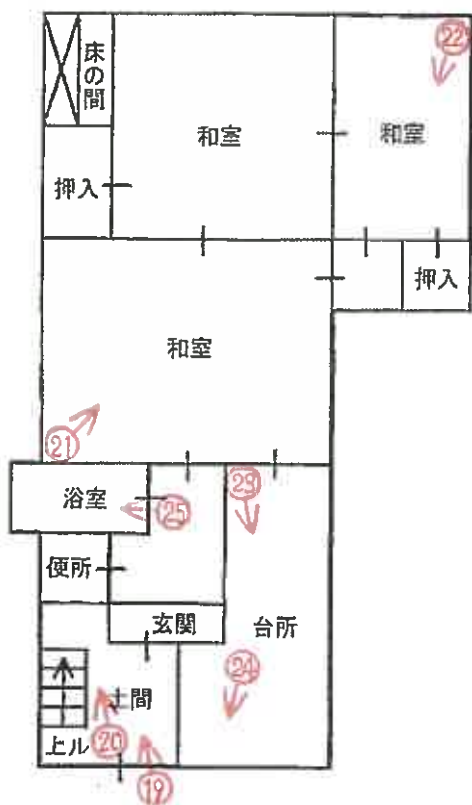
(←○は写真番号および撮影位置・撮影方向)



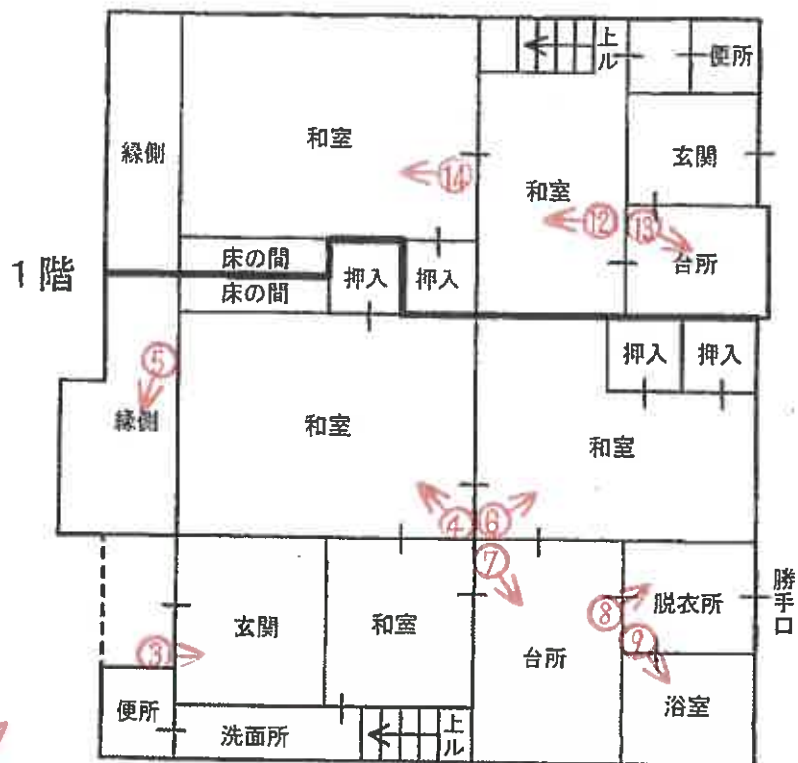
※ 概略図であり境界、範囲、形状等を特定明示するものではない。

建物間取図

(◀○は写真番号および撮影位置・撮影方向)



附属建物 符号2



主である建物





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



⑯



⑰



18



19



20



21



22



23



24



25



26



27

※赤線は南東境界線のおおよその位置を示すものであり、正確さを担保するものではない。



28



29

令和 7 年 (ケ) 第 76 号
令和 7 年 10 月 10 日 現地調査
令和 7 年 11 月 13 日 評価

神戸地方裁判所
第三民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

松崎 庄二

第1 評価額

一 括 価 格	
金5,240,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金1,930,000円
物件2(建物)	金3,310,000円

- 1 一括価格は、物件1・2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	下記特記事項のとおり
特 記 事 項			
	物件1土地の北西側に道路負担ある可能性が高い。境界等が判然としないため詳細な負担部分の面積は不明である。 物件2主である建物の構造は木造瓦葺2階建であり、現況床面積は1階約83㎡、2階約66㎡である。 物件2附属建物符号1は滅失したものと思われる。物件2附属建物符号2の現況床面積は約44㎡である。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	神戸市営地下鉄線 駒ヶ林駅の南西方 約450m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制）	都市計画区分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 準工業地域 60 % 200 % 準防火地域 第5種高度地区、宅地造成等工事規制区 域、大規模集客施設制限地区、眺望景観 形成地域
画 地 条 件	規模 128.92 m ² の ほぼ整形地	
接面道路の状況	北東側 約3m市道 （建築基準法第42条2項道路） 北西側 約1.5m市道 （建築基準法上の道路でない）	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1は物件2建物の敷地	
供給処理施設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 あり 下 水 道 あり （注）供給処理施設における「あり」・「なし」とは対象物件の前面道路に引込み可能な該当施設の本管が通っている・通っていない状態にあることをいう。	
土 壌 汚 染 等	土壤汚染の可能性について特段の情報は得られなかったが、その有無及び内容について確実な情報を得るには専門調査機関による土壤汚染状況調査を要する。	
特 記 事 項	物件1土地の境界については法務局備付地積測量図及び建物図面が無く不分明である。なお、概ね境界と思われる範囲を概測したところ、やや縄伸びが認められた。 北西側市道については道路負担がある可能性が高い。北西側隣地の地積測量図及び建物図面から推測すると市道の中央が境界と思われるが詳細は不明である。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件2)

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 (固定資産課税台帳登録事項証明書記載) 明治40年 新築 経過年数 118 年程度 経済的残存耐用年数 一 年程度 ※目的建物は経済的耐用年数をほぼ満了している。
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 亜鉛メッキ鋼板貼等 内 壁 : センイ壁等 天 井 : 合板等 床 : タタミ等 設 備 : 特にない そ の 他 : 特にない
床面積(現況)	目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途: 居宅 間取り: 附属資料建物間取図のとおり
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	・石綿使用等の有無 対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ・主である建物は大幅な増築がなされており、現況は2階建となっている。また、室内は二つに分かれており二世帯住宅となっている。 ・全体的に傷みが酷く、一部壁、天井等が剥がれている。 ・敷地面積が判然としないが建ぺい率を超過している可能性が高い。 ・附属建物は1個しか無く、神戸市固定資産税課によると附属建物符号1は滅失したと記録されている。 ・附属建物符号2の仕様・品等は劣り、保守管理の状態も劣る。また、経済的耐用年数もほぼ満了している。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番 号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	76,900	0.87	128.92	0.80	6,900,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 （神戸長田－18）

公示価格等(円/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)
 $134,000 \times 101/100 \times 100/100 \times 100/176 \div 76,900$

◇ 時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率

◇ 標準化補正：不 要 (1.00)

◇ 地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/108 \times 100/102 \times 100/160 \times 100/100 \div 100/176$

イ 個別格差：境界不分明、道路負担、要セットバック等 (0.87)

ウ 地 積：登記記載数量

エ 建付減価：建物と敷地との適応性、建物と環境との適合性の考慮

(2) 建物価格（物件2）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番 号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ
主建物	160,000	約 149.00	0.02	480,000
附属建物 符号2	120,000	約 44.00	0.02	110,000
				計 590,000

ウ 現価率：主である建物、附属建物

対象建物は既に経済的耐用年数を満了しており、その経済価値は残価率(2%)程度と判定される。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

番 号	建 付 地 価 格 (円) ア	土 地 利 用 権 等 割 合 イ		土 地 利 用 権 等 価 格 (円) ア×イ
1	6,900,000	0.60	法定地上権	4,140,000

(2) 内訳価格及び一括価格

番 号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格の控除及び加算 (円) イ	占有減価修正 ウ	市場性修正 エ	競売市場修正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	6,900,000	-4,140,000		1.00	0.70	1,930,000
2	590,000	+4,140,000	1.00	1.00	0.70	3,310,000
一 括 価 格 (合 計)						5,240,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 必要なし

オ 競売市場修正： 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格等 (神戸長田ー18)

所 在 : 神戸市長田区浜添通3丁目5番34
「浜添通3ー2ー5」

価 格 : 134,000円/㎡

位 置 : 神戸市営地下鉄線「苅藻」駅より道路距離270m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 88㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 西側幅員8m市道に接面

用 途 指 定 等 : 準工業地域(建ぺい率60%, 容積率200%)

地 域 の 概 要 : 住宅、マンション、事業所等の混在する住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

物件1 : 5,655,462円

物件2 : 290,600円

第7 附属資料

- 1 対象不動産及び地価公示地等の位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物配置概略図
- 4 建物間取図
- 5 現況写真

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 神戸市長田区駒ヶ林町四丁目
 地 番 6 1 番
 地 目 宅地
 地 積 1 2 8 . 9 2 平方メートル

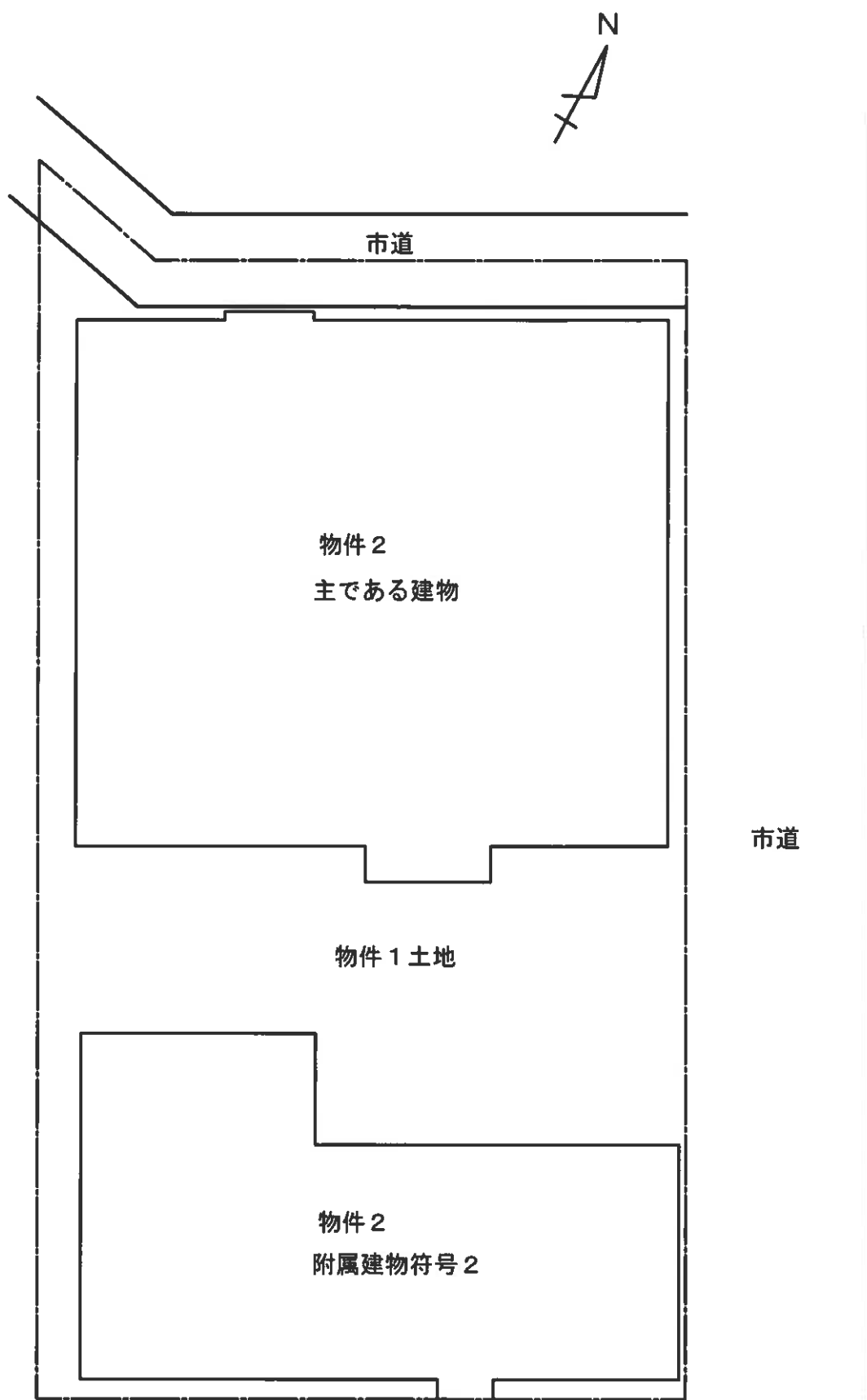
- 2 所 在 神戸市長田区駒ヶ林町四丁目 6 1 番地
 家屋 番号 1 5 5 番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 5 4 . 5 4 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 2 6 . 4 4 平方メートル
 符 号 2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 1 6 . 5 2 平方メートル





※ 国土地理院地図データを基に加筆、作成した。

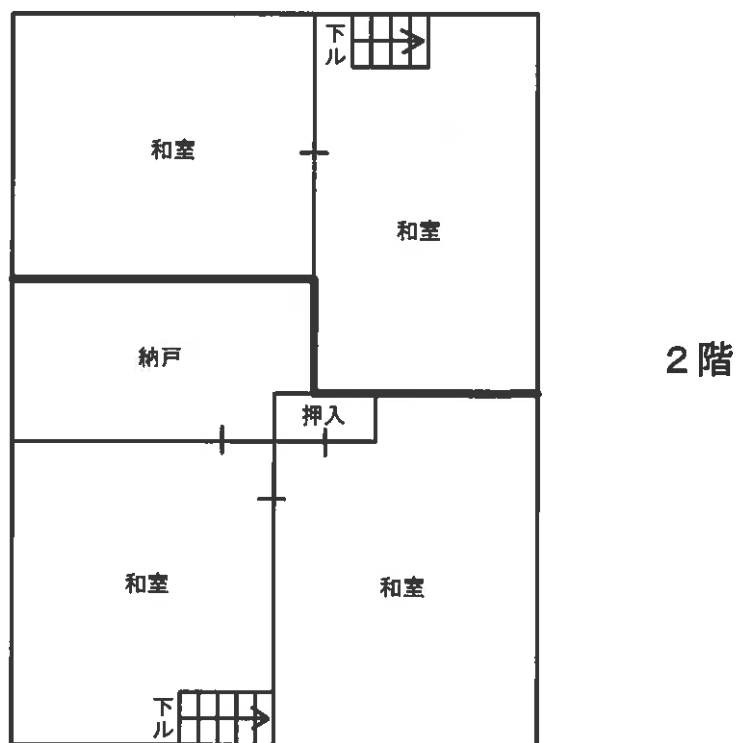
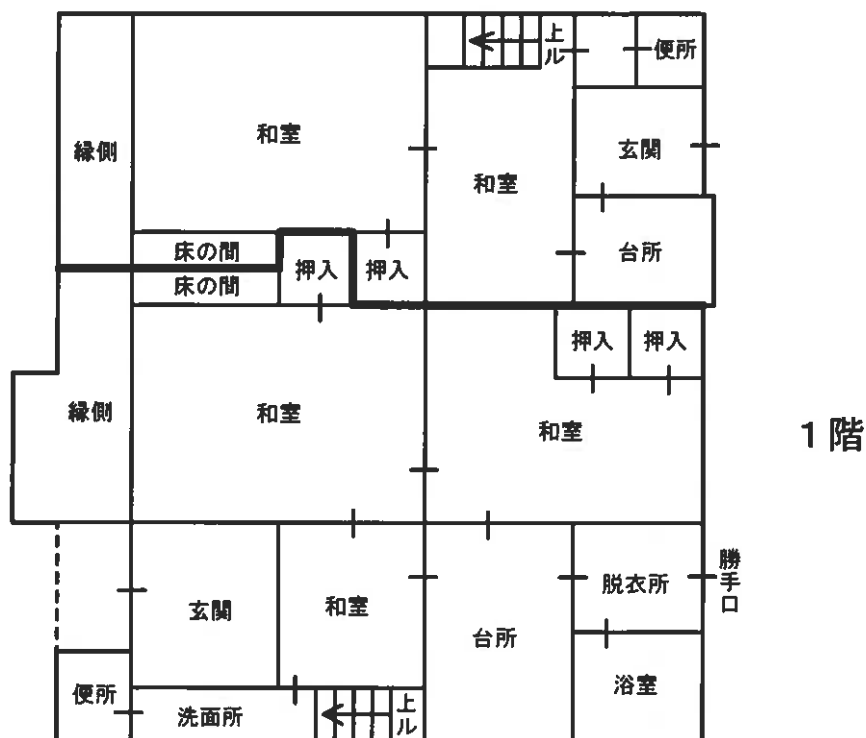
土地建物配置概略図



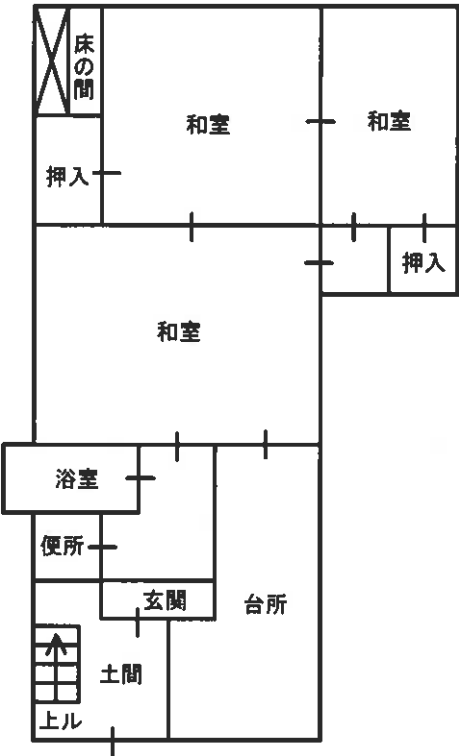
※ 概略図であり境界、範囲、形状等を特定明示するものではない。

建物間取図

主である建物



附属建物 符号 2



付 属 資 料

参 考 写 真

附属建物符号2

主である建物



主である建物

